MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 1/2004

Mary Dalli.

vs.

L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' **Mary Dalli** datat 3 ta' Marzu 2004 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' decizjoni datata 28 ta' Gunju 2001 l-awtorita` intimata ma laqetx l-applikazzjoni tar-rikorrenti. Illi permezz ta' decizjoni ohra datata 18 ta' April 2002 l-awtorita` ntimata rrifjutat it-talba ta' *reconsideration* u kkonfermat ir-rifjut ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess decizjoni.

Illi permezz ta' appell datat 8 ta' Mejju 2002 l-esponenti appellat mid-decizjoni sudetta u talbet li l-applikazzjoni taghha tigi milqugha.

Illi permezz ta' decizjoni tal-Bord ta’ l-Appelli ta’ l-Awtorita', l-appell sudett gie michud fit-18 ta' Frar 2004, u ghalhekk qieghda tinterponi umli appell mill-imsemmija decizjoni ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravji huma fis-semplicita' taghhom is-segwenti:-

Illi l-applikazzjoni mertu ta’ l-appell *de quo* m'hiex applikazzjoni ghall-zvilupp *ex novo* izda ghall-sanzjonar u/jew estensjoni ta' zvilupp gja ezistenti.

Illi l-applikazzjoni bl-ebda mod ma tmur kontra SET 11 peress li l-izvilupp *de quo* huwa bini zghir necessarju ghall-hazna ta' makkinarju agrikolu u kwindi huwa bini li jsahhah l-agrikoltura u l-*Policies* tal-*Structure Plan* huma ntizi sabiex jghinu u jiffavurixxu bini li jkun ta' ghajnuna ghall-agrikoltura u l-bini *de quo* huwa proprju intiz biex jghin l-agrikoltura peress li jintuza mill-esponenti bhala *store* biex terfa' l-makkinarju u oggetti ohra agrikoli li hija tuza sabiex jinhadmu l-ghelieqi li hija tokkupa u li jinsabu proprju jiccirkondaw il-bini.

Illi l-*Policy and Design Guidance 3 — Farmhouse and Agricultural Buildings, policies* numri 1.4.4, u 1.10 huma applikabbli ghal din l-applikazzjoni u mill-assjem tal-fatti ghandu jirrizulta li l-principji enuncjati f'dawn l-artikoli huma soddisfatti u kwindi l-applikazzoni *de quo* ghandha tigi milqugha.

Illi mill-assjem tas-suespost, ghandu jirrizulta wkoll illi abbazi ta’ l-istess *Policy and Design Guidance 3 – Farmhouse and Agricultural Buildings, policy* numru 1.1.2, li jipprovdi illi:-

“With regard to existing buildings and other structures in rural conservation areas, and other rural areas, the overall aim is to improve the rural environment. To this end the rehabilitation and suitable change of use of

some buildings will be permitted, in conjunction with the removal of other buildings and structures which adversely affect the rural environment.”

L-applikazzjoni *de quo* ghandha tintlaqa’ peress li kif tajjeb qal il-perit ta’ l-esponenti fir-rikors ta' l-appell il-*policies* tal-Pjan ta' Struttura f'dak li jirrigwarda dawn iz-zoni jitilqu kollha minn intenzjoni tajba izda ma humiex korretti sa barra peress li ma jaghtux kaz tar-rejaltajiet tal-hajja ta' bidwi illum fis-seklu ghoxrin. Difatti, illum, fejn qabel, il-bidwi kien jasal bil-hmar sa l-ghalqa u jqatta' hajtu jahdem bl-gharaq ta' xbinu u jdum granet shah fiha, illum juza xi *"pickup"* biex jasal, kif ukoll armata shiha ta' makkinarju u ghodod li hafna bdiewa jaqblilhom ihalluhom hemm fuq is-sit. Dan jirrikjedi post fejn jintrefghu b'sigurta’ minn serq u, anke, post fejn il-prodott tal-ghelieqi jista' jintrefa', issa li l-*farmhouse* ma ghadhiex id-dar tieghu ghax hu mar joqghod fil-qalba tar-rahal u ma tantx hemm incentivi halli jmur lura fil-kampanja.

L-applikanta trid li appuntu tnaqqas l-ammont ta' garr billi jkollha fejn terfa' u fejn anke trabbi xi fenek jew taghmel xi damigjana nbid hu wiehed fundamentali biex ma tinqatax mix-xoghol siewi taghha ta' zergha.

Illi dan kollu jindika illi l-mertu kollu dwar l-ghoti *o meno* tal-permess mitlub mill-appellanta ghandu jirrigwarda biss u semplicement indagni jekk tali zilupp propost huwiex tali li b'xi mod ser itellef il-vizwali panoramika jew jiddisturba l-ambejnt cirkostanti jew jintuzaw materjali li jitqiesu bhala *‘alien'.*
Illi min dan kollu ma sar xejn, u lanqas biss sar studju dwar l-impatt li tali zvilupp jista’ jkollu estetikament. Fil-fatt bil-qima jigi sottomess illi kemm fid-DPA report u kif ukoll fid-decizjoni dwar ‘*reconsideration'* kull ma ssemma’ hu li tali zvilupp imur kontra RCO 4 izda kif u *‘come’* dan l-izvilupp allegatament kien ser jolqot hazin l-estetika u l-ambjent u allura jikser RCO 4 ma ntqal xejn. L-istess gara fid-decizjoni. Il-Bord illimita ruhu jghid illi l-izvilupp imur kontra RCO 4. Dan huwa kollu nfondat.

Illi dawn il-fatturi huma kollha inaccettabbli fattwalment u legalment peress illi l-izvilupp propost la jikkostitwixxi `*an unacceptable urban development in the countryside'* u lanqas imur kontra RCO 4, kif jixhdu l-istess pjanti u pjan ta' zvilupp li anke *ictu oculi* wiehed jirrejalizza li fih element qawwi ta' '*landscaping'* u materjali uzati li jaderixxu ruhhom sew mal-assjem ta' l-ambjent.

Illi *di piu`* mill-assjem tas-suespost lanqas huwa minnu li l-izvilupp *de quo* imur kontra RCO 2 peress illi dan il-*policy* ghalkemm jghid li *'no form of urban development will be premitted within rural areas'* mhux applikabbli ghall-kaz *de quo*: primarjament peress li l-izvilupp *de quo* mhux 'urban' u *di piu`* peress li RCO 2 huwa *'blanket provision'* applikabbli b'mod generali pero` suggett ghal diversi *policies* ohra li jippermettu zvilupp li jkunu javvantaggjaw lill-agrikoltura u l-bini *de quo* proprju huwa ta' vantagg ghall-agrikoltura.

Illi lanqas ir-ragunijiet 4 u 6 tar-rifjut m'huma fondati peress illi l-bini *de quo* huwa anzi bini intiz biex jivvantaggja l-agrikoltura u m'hemm ebda telf ta' hamrija anzi proprju l-kontra: l-bini jippermetti li l-hamrija tinhadem ahjar u tigi utilizzata biex jitkabbru prodotti kif *del resto* ilha tintuza ghal dan il-ghan ghal zmien twil.

Illi *di piu`*, l-applikazzjoni tinkludi element qawwi ta' *'landscaping'*, u fil-fatt hafna mis-sigar gja gew debitament pjantati, u l-bini huwa cirkondat b'art agrikola li tinhadem mill-applikant u wliedha.

Illi in aggunt ma' dan kollu u dak fuq sottomess, fil-kors ta' dan l-appell sa jigi trattat punt punt, minn aspett legali, ghala l-argument tar-*refusal* fuq kull *policy* imsemmija u cioe' SET11, BEN 5, RCO 4, RCO 2, RCO 22 u l-*policies* l-ohra msemmija.

Ghaldaqstant *in vista* tas-suespost l-esponent qieghda tinterponi umli appell ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti u bil-qima titlobha sabiex joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli ta' l-Awtorita' tat-18 ta' Frar, 2004 fl-ismijiet **"Mary Dalli vs l-Kummissjoni ghall-**

Kontroll ta' l-Izvilupp" u dan billi tilqa' l-appell ta' l-esponenti fis-sens li tigi wkoll revokata c-cahda tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u kwindi l-applikazzjoni in kwistjoni tigi milqugha.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 5 sa 10 tal-process;
Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 2 ta' April 2004 a fol 11 tal-process fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Mary Dalli vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar gia l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u l-Kumissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp "** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 5 ta' April 2004 a fol. 13 *et sequitur* tal-process fejn l-istess Awtorita' appellata sottomettiet:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi dan l-appell mhuwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar** li jghid hekk:-

'Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri)'

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Qorti ta' l-Appell – deciza 24 ta' April 1996) fejn intqal illi:-

'Jista' biss appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew trattati u decizi mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata. Hu superfluwu li jigi notat l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell — Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi.'

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:-

‘Irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta’ l-imsemmi Att 1 ta' l-1992, hija wahda limitata hafna. Dan billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni ... Illi dan billi l-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghal kaz partikolari. Tali interpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti , m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikhom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni.'

Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom **“Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar”** (deciza 28 ta’ Frar 1997 – Qorti ta’ l-Appell) fejn il-Qorti qalet illi:-

‘Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cioe` l-Artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda ‘in vece’ irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni li l-Bord

ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta.'

L-istess insenjament kien ukoll f'sentenza ricenti u cioe' **“Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar”** (deciza 31 ta’ Mejju 2002 – Appell numru 165/97 – Qorti ta’ l-Appell) fejn din l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:-

“Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f’punti ta' dritt. Kif diga' ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti.”

1. Illi permezz tar-rikors taghha, l-appellanta tissottometti li
l-applikazzjoni mertu ta’ l-appell *de quo* mhix applikazzjoni ghall-zvilupp *ex novo* izda ghall-sanzjonar u/jew estensjoni ta' zvilupp gja ezistenti. L-appellanta tghid illi l-applikazzjoni bl-ebda mod ma tmur kontra SET 11 peress li l-izvilupp *de quo* huwa bini zghir necessarju ghall-hazna ta' makkinarju agrikolu u kwindi huwa bini li jsahhah l-agrikoltura.

Permezz tad-decizjoni tat-18 ta' Frar 2004, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda illi *“l-appellanta ma ggustifikatx il-bzonn mil-lat agrikolu ta' tali kamra u l-fatt illi mhix registrata bhala full-time farmer jippreкludiha milli tkun eligibbli ghal dan l-izvilupp. L-iskop wara tali policy huwa jinghata dan it-tip ta' zvilupp limitatament lil dawk illi genwinament ikollhom bzonnu u b'hekk jigu evitati l-kostruzzjoni ta' bini bla bzonn genwin 'il barra miz-zona ghall-izvilupp. Oltre dan, il-kobor tal-kamra hu iktar minn dak stipulat fil-policies billi jeccedi l-gholi ta' disa' filati u*

huwa ikbar minn hmistax-il metru kwadru. Dan il-Bord ghalhekk jidhirlu illi l-appellanta ma tikkwalifikax ghall-kamra proposta ghar-ragunijiet diga' esposti."

Ghandu jigi sottomess bir-rispett illi fil-kaz odjern, id-decizjoni tal-Bord kienet proprju applikazzjoni tal-*policies* relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxiex u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din l-Onorabbli Qorti. Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jaghmel riferenza ghal xi *policies* jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt, wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-*policies* u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu.' (**"Tonio Azzopardi vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** – deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Ottubru 2002). Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz.

Illi l-appellanta tipprova tistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex toltrepassa l-gurisdizzjoni taghha u tevalwa mill-gdid il-provi mressqa quddiem il-Bord. L-appellanta tissottometti illi l-applikazzjoni *de quo* ghandha tintlaqa' peress li hi trid li tnaqqas l-ammont ta' garr billi jkollha fejn terfa' u fejn anke trabbi xi fenek jew taghmel xi damigjana nbid. Bir-rispett kollu jigi sottomess illi dawn il-fatti kienu proprju dawk li l-appellanta resqet quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u kif diga' nghad l-intenzjoni tal-ligi f'dan l-istadju mhiex li din l-Onorabbli Qorti terga' tevalwa l-provi li tresqu quddiem il-Bord biex tara hija kinitx tasal ghall-istess konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord, izda sempliciment illi tanalizza decizjonijiet dwar punti ta' ligi, u certament li l-evalwazzjoni tal-provi ma tammontax ghal decizjoni dwar punt ta' ligi.

Minn analizi tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell jirrizulta illi din ma fiha l-ebda investigazzjoni u decizjoni ta' xi punt ta' dritt. Allura, *in vista* tal-premess, huwa ferm

difficli li wiehed jista' jeskogita motiv ta' appell minn din id-decizjoni lil din l-Onorabbli Qorti. Il-Bord wasal ghad-decizjoni li jikkonferma r-rifjut ghall-hrug tal-permess mitlub mill-appellanta, u tali decizjoni hija wahda finali.

L-appellanta tissottometti li l-mertu kollu dwar l-ghoti *o meno* tal-permess mitlub minnha ghandu jirrigwarda biss u sempliciment indagni jekk tali zvilupp propost huwiex tali li b'xi mod ser itellef il-vizwali panoramika jew jiddisturba l-ambjent cirkostanti jew jintuzaw materjali li jitqiesu bhala ‘alien’. Ghandu jinghad illi dan huwa punt tekniku u ta' fatt li certament huwa izjed kompetenti biex jiddeciedi dwaru l-Bord li huwa kompost *inter alia* minn persuni teknici. Ta' min isemmi wkoll illi l-membri tal-bord kellhom anke l-opportunita' li jaraw is-sit direttament f'access u ghaldaqstant setghu janalizzaw il-kuntest lokali.

Ghal darb' ohra jigi sottomess illi fil-kaz in ezami l-Bord ta’ l-Appell kien biss qed janalizza fatti u ma kien bl-ebda mod qed japplika jew jiddeciedi xi punt ta' ligi. Kif diga' gie spjegat aktar ’il fuq, din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew kunsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti, filwaqt li jaghmlu referenza ghall-provi gia prodotti u jirriservaw li jgibu l-provi kollha permessi mill-Ligi, umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha tichad l-appell interpost mill-appellanta Mary Dalli u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tat-18 ta' Frar 2004 fl-ismijiet **“Mary Dalli kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”.**

Rat il-verbali tas-seduti 13 ta’ April 2005; tat-18 ta’ Ottubru 2005 u tal-1 ta’ Marzu 2006 fejn deher Dr Toni Abela ghall-appellanta. Dr Claire Stafrace Zammit u r-

rapprezentant ta' l-Awtorita' ssejhu diversi drabi u baqghu ma dehrux. Dr. Toni Abela irrimetta ruhu ghall-atti u tratta l-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghas-27 ta' April 2006. Aktar tard dehret Dr Claire Stafrace Zammit li hadet konjizzjoni ta' l-istess verbal .

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellanti odjerna kienet ipprezentat applikazzjoni sabiex tissanzjona binja u sabiex isiru alterazzjonijiet f'*farmhouse*, f'Ta' Skarpel Lane off Marsascala By-Pass, Marsascala, liema applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp peress li l-istess zvilupp kien qed jigi propost *f'outside development zone* u fil-fatt kien *f'rural conservation area* u meta gew applikati l-*policies* relattivi ghall-kaz in ezami sabu li l-istess zvilupp imur kontra l-*policies* indikati f'pagna 2 u 3 tas-sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hawn appellata, fosthom *Policies SET 11, RCO 4, RCO 2 u RCO 22.* Inghad ukoll li l-istess zvilupp imur kontra dak li hemm provdut fil-*Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings for small rooms for storage and in particular 1.10. Proposes area of this building is more than 15* m^2 *with the existing height is also exceeding the 9 courses".* Inghad ukoll li tali zvilupp huwa barra l-Iskema Temporanja ta' Zvilupp ghal dik l-*area*. Ir-rifjut ta' l-istess applikazzjoni kien datat 28 ta' Gunju 2001 u l-applikazzjoni ghal *reconsideration* giet rifjutata fit-18 ta' April 2002.

Illi sar appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tramite l-Perit Anthony Fenech Vella fejn sostna li ghalkemm l-applikazzjoni giet rifjutata peress li bini huwa f'zona rurali, u huwa kbir izzejjed u ma hux wiehed essenzjali ghall-uzu agrikolu, l-*policies* li gew applikati ghall-kaz in ezami ghalkemm ghandhom intenzjoni tajba

ma jiehdux konsiderazzjoni tal-hajja tallum fejn wiehed ghandu bzonn makkinarju u fejn jahzen l-istess, iktar u iktar meta l-istess applikanta hija mara anzjana u ma ghadhiex toqghod fl-istess razzett u tali binja ghalhekk tnaqqsila l-garr ghaliex tista' tahzen l-istess makkinarju hemm u trabbi xi fenek u taghmel xi dammigana nbid.

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar rega' irrefera ghall-konkluzjonijiet kollha ta' rifjut moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kollha skond il-*policies* vigenti u dawn jinsabu riportati ghal darba ohra f'pagana 4 u 5 tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell hawn appellata; barra minn dan instab li tali zvilupp lanqas kien essenzjali ghall bzonnijiet agrikoli tant li l-applikanta lanqas kienet tapplika ghall-izvilupp fil-*Policies* fuq indikati ghall-irziezet u bini agrikolu u dan kif affermat minn decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu "Angelo Falzon vs Awtorita' ta' l-Ippjanar" tas-26 ta' Settembru 2001 fejn inghad:-

"Illi ghalhekk il-kriterji stabiliti sabiex wiehed jezamina jekk il-persuna ghandhiex tigi intitolata tibni "agricultural store' huma s-segwenti u fl-ordni kif indikati:

"l-applikant ghandu jkun (1) "bona fide full-time farmer" u (2) ghandu jkun hemm bzonn essenzjali da parte tieghu ghal din il-kamra kif ukoll ghall-bzonnijiet tal-agrikoltura".

Illi jidher li l-Bord ta' l-Appell mar anke fuq il-post u kkonstata li l-istess kamra rurali kienet gja mibnija u li tinsab f'ambjent rurali u li kien jezisti zvilupp simili faccata li hija suggetta ghall-proceduri ta' twettieq. Kkonstatat li l-applikanta hija *part time farmer* u l-kamra tikkonsisti fi store mibni fuq hdax il-filata u ghandu kobor iktar minn sittin metru u dan ukoll imur kontra *il-Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings* partikolarment para 1.10 fejn *inter alia* jipprovdi li:-

"Rooms must be no more than 9 courses in height and up to 15 square metres in size".

Illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tghid hekk fl-ahharnett:-

"l-appellanta ma ggustifikatx il-bzonn mil-lat agrikolu ta' tali kamra u l-fatt illi mhix registrata bhala full-time farmer jipprekludiha milli tkun eligibbli ghal dan l-izvilupp. L-iskop wara tali policy huwa jinghata dan it-tip ta' zvilupp limitatament lil dawk illi genwinament ikollhom bzonnu u b'hekk jigu evitati l-kostruzzjoni ta' bini bla bzonn genwin 'il barra miz-zona ghall-izvilupp. Oltre dan, il-kobor tal-kamra hu iktar minn dak stipulat fil-policies billi jeccedi l-gholi ta' disa' filati u huwa ikbar minn hmistax-il metru kwadru. Dan il-Bord ghalhekk jidhirlu illi l-appellanta ma tikkwalifikax ghall-kamra proposta ghar-ragunijiet diga' esposti."

Illi ghalhekk sar l-appell odjern fejn l-istess appellanti qed isostni li l-applikazzjoni ma kenitx wahda sabiex isir zvilupp gdid izda wahda sabiex tissanzjona u testendi zvilupp gja ezistenti u f'dan il-kuntest sostniet li l-*policy SET 11* ma tapplikax ghall-kaz ghaliex hawn *si tratta* ta' kamra zghira sabiex jinzammu ghodda fiha bzonnjuzi ghall-agrikoltura u ghalhekk l-istess kamra ghandha tigi awtorizzata anke ghaliex bzonnjuza skond l-para. 1.1.2 tal- *il-Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings,* u f'dan il-kuntest l-istess kamra hija necessarja sabiex fiha tinzamm l-ghodda u l-prodott b'sigurta; l-istess zvilupp lanqas jiddisturba l-ambjent cirkostanti u peress li l-istess zvilupp fih element qawwi ta' *landscaping* lanqas imur kontra l-*policy* RCO 4 u tali zvilupp ma ghandux jigi kkonsidrat bhala *"urban development in the country side".* L-istess sostna dwar *policy* RCO 2 u sostna li *in verita`* l-istess zvilupp ma jmur kontra l-ebda wahda mill-*policies* hemm indikati *"*SET 11, BEN 5, RCO 4, RCO 2, RCO 22 *u l-policies l-ohra imsemmija".*

Illi fl-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita appellanti hija fis-sens li dan l-appell mhux permessibbli taht id-disposizzjonijiet ta' **l-artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att Numru 1 tal-1992**, kif sussegwentement emendat, jghid testwalment illi:-

"*Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwita skond l-***artikolu 41(6)** *tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista' jigi pprezentat biss flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tal-Bord."*

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Vella vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fis-17 ta' Frar 2003 (A.I.C. (RCP) Appell Numru 2/2002) inghad illi:-

"Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata."

Illi fil-fatt fis-sentenza ta' "**Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad illi:-

*"Il-ligi tghid espressament fl-***artikolu 15 (2)** *li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord" (illum taqra hekk wara l-emendi li saru -- punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu)."*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad illi:-

"din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha

punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu.

Illi din l-interpretazzjoni ristrettiva hadet xejra ohra, meta fis-sentenza ricensjuri moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Cassar vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fil-31 ta' Mejju, 2002 illi:-

"Huwa veru li interpretazzjoni esklussivament litterali tad-disposizzjoni in kwistjoni twassal ghall-konkluzjoni li s-sottomissjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar hija wahda legalment korretta. Pero', l-gurisprudenza ta' din il-Qorti ma waqfitx biex tistrieh esklussivament fuq l-interpretazzjoni litterali tad-disposizzjoni in kwistjoni, cioe' l-artikolu 15(2) tal-Att Numru 1 tal-1992. Jekk punt tad-dritt ikun necessarjament involut fid-decizjoni tal-Bord, allura appell fuq l-istess punt ta' dritt ikun ammissibbli lil din il-Qorti ta' revizjoni, ghaliex il-Bord ikun iddecieda l-istess punt ta' dritt, sia' pure tacitament. Hekk, per ezempju, nsibu diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti li ddikjarat appell ammissibbli meta tigi sollevata l-eccezzjoni li l-Bord ikun agixxa ultra vires. Dan sostanzjalment fuq il-fatt li l-Bord ikun iddecieda indirettament u tacitament li ghandu gurisdizzjoni li jiddeciedi kif iddecieda d-decizjoni tieghu."

Illi pero' kif inghad f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti, inkluza dawk indikati mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha, u kif anke gie ritenut diversi drabi minn din il-Qorti kif attwalment presjeduta nkluza fil-kawza fl-ismijet **"Carmel Camilleri vs L-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar gja Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C (RCP) 12 ta' Jannar 2004 – Appell Numru 27/2002) hemm hafna x'wiehed jghid fuq l-istess decizjonijiet, pero' in verita' dawn kollha jsostnu u jmantnu l-principju bazilari li appell quddiem din il-Qorti kif

kostitwita jista' jsir biss fuq punt ta' dritt deciz mill-istess Bord, u l-applikazzjoni tal-*policies* ghall-kaz li l-istess Bord ta' l-Appell ikollu quddiemu ma huwiex punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar u li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti.

Illi fil-fatt l-appell odjern ma huwiex hlief appell minn decizjonijiet ta' fatt u appell minn applikazzjoni ta' *policies* vigenti ghall-kaz in partikolari, li l-appellanti tista' tghid li ma taqbilx maghhom, pero' dan bl-ebda mod ma jaghti lilha xi dritt ta' appell quddiem din il-Qorti – u dan ghaliex l-appell quddiem din il-Qorti huwa limitat skond kif indikat fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u din il-Qorti thoss li dan l-appell certament ma hemm l-ebda punt ta' dritt involut bil-mod indikat fl-istess artikolu.

Illi fil-fatt din il-Qorti thoss li ghandha tghid li l-istess punti trattati ta' fatt u l-applikazzjoni ta' *policies* ghall-istess huma biss fil-kompetenza eskussiva ta' l-istess Awtorita' u din il-Qorti, hija permezz ta' l-istess **artikolu 15 (2) tal-Kap 356** prekluza milli taghmel ezami ta' l-istess, *stante* li l-appell lejn l-istess Qorti skond l-imsemmija disposizzjoni huma limitati ghall-punti ta' dritt decizi mill-Bord, li certament u manifestament mhux il-kaz odjern.

Illi mhux hekk biss izda s-sottomissjonijiet ta' l-istess appellanti kollha kemm huma gew ikkunsidrati mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u fil-fatt d-decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar taghti spjegazzjoni fattwali u korretta ta' dak li effettivament gie trattat quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li ma ghandu xejn x'jaqsam ma' dak li l-ligi tipprovdi taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2)** in dizamina.

Illi fl-ahharnett jinghad ukoll li jidher car li l-istess decizjoni inghatat skond il-*policies* vigenti u d-decizjoni hija ben motivata fejn jirrizulta car li l-izvilupp propost skond l-istess decizjoni u bl-applikazzjoni ta' l-istess *policies* ma setax jigi awtorizzat ghaliex imur kontra l-applikazzjoni ta' l-imsemmija *policies* li l-applikazzjoni taghhom hija ben indikata fl-istess decizjoni u konformi wkoll ma' l-interpretazzjoni ta' l-istess *policies* – interpretazzjoni u

applikazzjoni li huma fi-kompetenza esklussiva ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar. Ghalhekk dak sottomess mill-Awtorita’ appellata f’dan ir-rigward huwa ghalhekk korrett.

Illi ghalhekk l-appell interpost mis-socjeta’ appellanti ghandu jigi michud *stante* li l-istess ma sarx abbazi ta’ **l-artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa’ l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp fir-risposta taghha datata 5 ta’ April 2004, **tichad l-appell ta’ l-appellanti Mary Dalli fir-rikors ta’ l-appell taghha tat-3 ta’ Marzu 2004**, *stante* li l-istess appell huwa null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan *stante* li mhux permessibbli taht id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar tat-18 ta' Frar, 2004 fl-ismijiet **"Mary Dalli vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**

Bl-ispejjez kollha ta’ dan l-appell kontra l-appellanti Mary Dalli.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------